



Woningbouw opgave Flevoland

Ispa Vastgoed BV uit Almere

Patrick op den Akker

17 januari 2024

Ispa Vastgoed BV

-Als onafhankelijke projectontwikkelaar woningbouw opgericht in Almere in 2013 door compagnon Ismail Karabulut en ondergetekende Patrick op den Akker met als doel:

Betaalbaar wonen voor een grote groep bereikbaar maken!

-Inmiddels spin in het web in uitgebreide netwerken;

-Inmiddels ca. 500 eenheden in Flevoland gerealiseerd;

-Daarnaast staan er meer dan 150 eenheden in Flevoland concreet op de planning.



Een aantal van onze projecten:



Almere Stad 59



Almere Buiten Evenaar 78



Almere Buiten Evenaar 61



Almere Poort 8



Almere Noorderplassen 28



Zeewolde



Almere Poort 16



Dronten 77



Almere Poort 12



Dronten 8



Waarom hapert de nieuwbouw???

Onze bevindingen vanuit de praktijk:

Er is een toename van knelpunten in het grondproces, vergunningenproces en bouwproces waardoor verkoop van nieuwbouw een uitdaging is en waardoor nieuwbouw in Nederland vertraagt!



Grondproces



ISPA
vastgoed

samen ontwikkelen en bouwen

-**Verplichte aanbesteding** (Didam arrest) en gebrek aan personeel vertraagt gronduitgifte processen door gemeenten;

(Constatering: Er werden in 2023 slechts 2 aanbestedingen alleen in Almere aangeboden op tenderned/aanbestedingskalender);

-Er wordt door de gemeenten grond uitgegeven met scherpere voorwaarden zoals **directe betaling grond** en **zeer hoge grondprijzen**;

-Er worden door de gemeenten **hoge welstandseisen** (*Natuurlijk wonen*) aan nieuwe plannen gesteld;



Vergunningenproces



ISPA
vastgoed

samen ontwikkelen en bouwen

-Stroperige vergunningenprocedures: de afstemming van schetsplannen met gemeenten verloopt traag en een bestemmingsplanwijziging duurt langer dan een jaar;

-Inspraakmogelijkheden zijn verruimd, maar door bezwaarprocedures, tot aan de Raad van State aan toe, komen projecten vaak nog trager of helemaal niet van de grond;



Bouwproces



ISPA
vastgoed

samen ontwikkelen en bouwen

- De bouwmaterialen zijn door schaarste, inflatie en hoge energiekosten sterk in prijs gestegen;
- Bouwpersoneel is moeilijk te vinden en arbeidslonen zijn gestegen;
- Bouw- en installatiekosten zijn fors gestegen door hogere energiezuinigheidseisen, zoals o.a. een nog hogere isolatienorm, warmtepomp en vloerverwarming met topkoeling;





Verkoopproces en toenemende Woningnood

-2013: 170 appartementen van 50 m² door Ispa ontwikkeld en verkocht voor ca. **105.000 euro**, benodigd bruto maandinkomen koper ca. 2.300 euro, maandlast ca. 600 euro per maand;

10 jaar later:

-2023: voor 50m² is de verkoopprijs minimaal **275.000 euro**, benodigd bruto inkomen ca. 5.000 euro, maandlast ca. 1.500 euro per maand;

Vaak honderden aanmeldingen op een advertentie maar geen of slechts enkele kopers!

-Geen verkoop betekent niet bouwen: Het bouwen kan met woningborggarantie pas bij 70% verkoop starten en dit percentage is in deze tijden ook in deze prijsklasse moeilijk te behalen;



Slotvraag:

Kan de provinciale overheid concrete oplossingen voor de genoemde knelpunten bieden?



ISPA
vastgoed

samen ontwikkelen en bouwen

